

**I nomi riportati nella relazione sono di fantasia**

**TRIBUNALE DI xxxxxx**

Procedimento Civile n. 0000/2006 R.G.

**Sig.ra Rossi Teresa Antonia**

**Attore**

**Sig. Bianchi Valerio**

**Convenuto principale**

**Giudice Relatore Dott.ssa .....**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Per impugnazione di testamento e riduzione per lesione di legittima

**Ill.mo Sig. Giudice Istruttore**

**Premessa:**

Con atto di citazione del gennaio 0000 la Sig.ra Rossi Teresa Antonia dopo aver premesso (in sintesi):

- che in data 15 Aprile 2004 era deceduta la propria sorella Sig.ra Rossi Sofia Assunta, moglie del Sig. Bianchi Valerio e sorella altresì dei Sigg. Verdi Antonio Raffaele, Verdi Raffaele Nicola e Verdi Vincenzo;
- che i fratelli Sigg.ri Verdi Raffaele Nicola e Verdi Vincenzo erano già deceduti alla scomparsa della sorella, e che la qualifica di eredi per rappresentazione è dei Sigg.ri Verdi Aldo Giuseppe, Verdi Rosa ed Verdi Assunta;
- che la *de cuius* con testamento olografo nominava erede universale il proprio marito Sig. Bianchi Valerio;
- che l'asse ereditario era costituito da un immobile censito al NCEU di AAAA al Foglio 300, part. 100 e da somme di danaro depositate presso la Banca di BBBB (filiale di AAAA);
- che il testamento olografo non appariva scritto di proprio pugno dalla *de cuius*,

citava innanzi al Tribunale di Lecce i Sigg.ri Bianchi Valerio, Verdi Antonio Raffaele, Verdi Aldo Giuseppe, Verdi Rosa e Verdi Assunta in qualità di eredi legittimi della Sig.ra Rossi Sofia Assunta per ivi sentire il Giudice Adito dichiarare nullo il testamento olografo di che trattasi ed aprire la successione legittima per l'asse ereditario della *de cuius*; con vittoria di spese ed onorari.

Alla prima udienza del 25.10.0000 nessuno dei chiamati in causa risultava presente (nè il Sig. Valerio Bianchi, nè gli altri eredi legittimi, dichiarati poi contumaci), ed il Giudice adito stabiliva

che venisse rinnovata la notifica, eseguita, questa volta, solo nei confronti del convenuto principale Sig. Valerio Bianchi.

Questi si costituiva quindi in giudizio, impugnando e contestando integralmente il contenuto dell'atto di citazione.

In seguito veniva a mancare anche il Sig. Verdi Antonio Raffaele, sostituito nel giudizio dai rispettivi eredi Sigg.ri Verdi Patrizia Rosanna e Verdi Cosimo con comparsa d'intervento ex art. 110 cpc.

In data 05/03/2014 con sentenza n. xxx veniva dichiarata la nullità del testamento con l'apertura della successione legittima sull'eredità.

Ciò premesso, la S.V. Ill.ma, letti gli atti ed esaminate le richieste e le eccezioni delle parti e ritenuta la necessità, ai fini della decisione, di disporre CTU per "*determinare la consistenza e il valore dell'asse ereditario di Rossi Sofia Assunta (composto dall'immobile sito in AAAA e dal 50% delle somme esistenti sul c/c acceso presso l'agenzia di AAAA della Banca BBBB alla data della morte di Lei)*" ha nominato C.T.U. in sottoscritto ing. Sergio Scardia da Lecce che, nell'udienza del 28.10.2014, si dichiara disponibile ad accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Iniziate le operazioni peritali il 01/12/2014 presso l'immobile oggetto di contenzioso e nel rispetto delle norme di cui all'art. 90 delle disposizioni di attuazione del c.p.c, presa visione dello stato dei luoghi, dopo lo studio degli atti processuali, l'esecuzione di rilievi fotografici, lo svolgimento delle indagini e ricerche degli elementi tecnici indispensabili al mandato, espone il risultato del proprio lavoro a conclusione dell'incarico ricevuto.

### **1) Breve descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è censito al NCEU del Comune di BBBB al Foglio 300, part. 100, Cat. A/3, classe 2 (allegato 1) ed è stato realizzato su suolo edificatorio di are 3,31 (acquistato dalla *de cuius* nel 1963 per atto Notar Enrico) con nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 37 del 27/03/1965 (n.ro pratica nnn/65) e successivamente ampliato con nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 98 del 14/12/1966 (n.ro pratica nnn/66). La destinazione indicata sulla licenza edilizia di ampliamento è per uso abitativo; lo stralcio del nulla osta con le planimetrie di progetto sono riportati in allegato 2.

In allegato 3 è riportato invece lo schema planimetrico con le misure dell'immobile rilevate in sede di operazioni peritali.

Dai rilievi sono emerse alcune parziali difformità delle volumetrie realizzate rispetto a quelle autorizzate e, dalle verifiche eseguite presso l'amministrazione comunale di BBBB, non risultano ulteriori concessioni edilizie rilasciate a nome della *de cuius*.

L'immobile è di tipo economico, ad un solo piano fuori terra ed è articolato su pianta simmetrica rispetto a un corridoio centrale al quale si accede da un cortile prospiciente via Nanni.

La struttura è composta da murature portanti e solai piani latero-cementizi; le finiture, i pavimenti, gl'intonaci e gl'infissi sono del tipo civile economico; l'immobile è dotato d'impianto termico, allacci di luce ed acqua e presenta caratteristiche idonee all'abitabilità.

Allo stato il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è zonizzato fra le aree B10 del PUG, che comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi intorno alle zone A, completamente edificate con caratteristiche intensive e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In tali zone, come da N.T.A., sono consentiti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico ed edilizio, ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione ed ampliamento, con gl'indici ed i parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati:

1) Interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 4,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$ ;
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3;
- Altezza massima:  $5/4$  della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti.

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

2) Interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07.04.2003).

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$ ;
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3;
- Altezza massima:  $5/4$  della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti.

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m. 3,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m. 3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;

- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

## **2) Metodologia di stima del valore dell'immobile nello stato di fatto**

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice *Estimo Civile* Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, *Trattato di Estimo Edagricole* ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco *La valutazione dei Beni economici*, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, 1977].

La determinazione del valore di mercato di un bene avviene per riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare a classi di beni analoghi e di prezzo noto [N. Formulario].

La ricerca dei prezzi di mercato delle classi di beni campione riferibili al tempo, al luogo ed all'oggetto indicato dal quesito estimativo (scala dei prezzi noti) è quindi condizione necessaria per fornire la risposta al quesito stesso.

### **2.1) Determinazione della scala dei prezzi noti**

La determinazione della scala dei prezzi noti è eseguita con riferimento alle seguenti fonti d'informazioni:

***Osservatorio quotazioni immobiliari***

L'osservatorio indica per l'area sud-ovest della ferrovia del Comune di BBBB e per abitazioni di tipo economico valori compresi fra 568 €/mq e 752 €/mq (valore medio 660 €/mq).

#### ***Osservatorio mercato immobiliare***

L'osservatorio indica in 600 €/mq il prezzo medio degli appartamenti in vendita a BBBB.

#### ***Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)***

La banca dati OMI indica per il Comune di BBBB e per abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, valori compresi fra 580 €/mq e 700 €/mq (valore medio 640 €/mq).

#### ***Annunci di compravendita***

Gli annunci recenti di vendite d'immobili simili per caratteristiche a quello di che trattasi sono purtroppo limitati in numero ed insufficienti per definire una curva dei prezzi.

In un annuncio di vendita di un immobile ubicato proprio in via xxxx 95, molto vicino all'immobile in esame il prezzo richiesto è di 130.000 euro, per una superficie coperta di 130 mq ed un giardino di 140 mq.

Considerando il potenziale edilizio ancora esprimibile dal giardino si ottiene un costo unitario di circa 690 €/mq.

In un secondo annuncio, sempre per un'abitazione simile a quella in questione, il prezzo unitario richiesto è di 607 €/mq.

Per questi annunci tuttavia non sono note le condizioni degli immobili (funzionali e strutturali) ed i prezzi proposti restano indicativi delle richieste dei venditori, ma non del valore di mercato degli immobili.

#### ***Aste giudiziarie***

Le perizie di stima delle aste giudiziarie indicano valori dei prezzi unitari compresi fra 550 €/mq ed 850 €/mq (valore medio 700 €/mq)

Fra queste ce n'è una riguardante un immobile simile per tipologia, ubicazione e destinazione urbanistica a quello da stimare, ma realizzato in epoca molto più recente, valutato in 611 €/mq al lordo degli oneri e delle spese per la regolarizzazione urbanistica e fiscale.

Il valore unitario di riferimento medio di 650 €/mq appare quindi corretto per rispondere al quesito estimativo  $[(600+660+640+700)/4=650]$ .

Tale valore contempla aspetti intrinseci ed estrinseci dell'edificio quali la tipologia edilizia, la zona, etc ma non l'epoca di costruzione. I riferimenti trovati riguardano infatti edifici in normale stato conservativo e di costruzione relativamente recente (max 30 anni).

L'immobile in questione ha invece 50 anni ed è prossima l'obsolescenza statica dei solai latero-cementizi di copertura (la vita media delle strutture in calcestruzzo è di 60-80 anni), mentre è stata già raggiunta quella funzionale degli impianti, infissi e murature.

Trascurando gli aspetti funzionali verosimilmente gestiti con interventi di manutenzione da parte del capitalista ordinario, il deprezzamento dell'immobile per vetustà è valutabile in base al costo da sostenere a breve per il rifacimento delle coperture, che risulta di 210 €/mq (stima eseguita con riferimento al prezziario Regionale e pacchetto di copertura conforme alle vigenti normative in materia di risparmio energetico).

Il prezzo unitario di riferimento per la stima del valore dell'immobile è pertanto (650,00-210,00)=**440,00 €/mq**.

## **2.2) Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile**

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) forniva un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti.

Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è ancora adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (*SIL Superficie Interna Lorda*, *SEL Superficie Esterna Lorda* e *SIN Superficie Interna Netta*), utilizzano sempre i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle diverse superfici degli edifici.

Il criterio adoperato per il calcolo della consistenza (UNI 10750) è quindi il seguente:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici in pianta delle pareti divisorie interne non portanti;
- il minore fra il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali ed il 10% della somma di cui ai punti precedenti.
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 60% delle verande;

I giardini sono considerati nella misura del 15%.

Nel caso di che trattasi per il calcolo della superficie commerciale occorrerà non considerare l'incidenza della superficie del lastrico solare e quella della parte di giardino compresa nel massimo rapporto di copertura (70% della superficie del lotto), il cui corretto valore di mercato riviene dalla valutazione della volumetria ancora realizzabile nel lotto.

### 3) Calcolo del valore dell'immobile

Con le premesse di cui sopra la superficie commerciale dell'immobile risulta composta da:

- 124,4 mq di superficie commerciale per i vani autorizzati, comprensiva della superficie in pianta dei tramezzi e del 50% di quella delle pareti perimetrali o portanti;
- 15 mq di superficie commerciale per i giardini ( $331 \times 0,3 \times 0,15 \cong 15$  mq; 331 mq è la superficie fondiaria; 0,3 è la porzione residua di terreno eccedente il 70% copribile; 0,15 è il coefficiente per il calcolo della superficie commerciale);
- 6,5 mq di superficie commerciale per la veranda ( $0,6 \times 10,8 \cong 6,5$ );

che in totale sommano  $(124+15+6,5)=145,5$  mq.

Si ottiene pertanto un valore dell'immobile di Euro  $(145,5 \times 440) \cong 64.000,00$  al quale dovranno essere applicate le detrazioni per i costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e la maggiorazione per il potenziale edilizio ancora esprimibile dal lotto su cui sorge il fabbricato.

### 4) Detrazioni per regolarizzazioni amministrative.

Le irregolarità riscontrate riguardano le maggiori dimensioni dell'edificio costruito nel 1966 rispetto a quello del progetto autorizzato ed altre opere di epoca successiva quali la chiusura della veranda, due nuovi corpi edilizi costruiti uno in aderenza all'edificio esistente e l'altro distaccato da esso ed una scala per l'accesso al lastrico solare.

Le vigenti norme non prevedono la prescrizione delle violazioni amministrative per le opere realizzate in difformità ai titoli autorizzativi ed è quindi oggi applicabile il DPR 380/2001 e s.m.i. e le disposizione del REC.

Le maggiori dimensioni dell'edificio costruito nel 1966 non costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'Art. 115 del REC (l'aumento di cubatura è inferiore al 15% della volumetria autorizzata di 476 mc e l'aumento di superficie è inferiore al 15% della superficie autorizzata di 119 mq), inoltre la demolizione della maggiore volumetria non può avvenire senza arrecare pregiudizio statico alla parte eseguita in conformità della licenza edilizia.

Per queste difformità si prefigura quindi l'applicabilità dell'art. 34 del DPR 380/2001 e/o dell'Art. 118 del REC, con la sanzione amministrativa (e quindi un costo in detrazione al valore dell'immobile) pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

La sanzione calcolata secondo la sopracitata norma risulta di circa 15.150,00 euro.

<b>CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.34 D.P.R. n° 380/01 PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO</b>		
<u>Superficie convenzionale</u> (art. 13 L. 392/78)	mq	13
<u>Coefficienti correttivi del costo base</u> (art. 15 L. 392/78)		
1) Tipologia (art. 16 L. 392/78) A/3 abitazione economica		1,05
2) Classe demografica del Comune (art. 17 L. 392/78) popolazione sup. a 10.000 abitanti		0,9
3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78) zona fra periferia e centro storico		1
4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78) terreno		0,9
5) Vetustà (art. 20 L. 392/78) 49 anni		0,705
<u>Costo unitario di produzione</u>		
Costo base al 1997	€	695,15
Costo base rivalutato con indici ISTAT al 2014	€	971,82
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)	€	582,71
<u>E) Riepilogo e calcolo della sanzione</u>		
superficie convenzionale (A)		<b>13,00</b>
costo unitario di produzione (D)		<b>582,71</b>
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)		<b>7.575,17</b>
Totale sanzione		<b>15.150,35</b>

I restanti manufatti edilizi non autorizzati (chiusura veranda, 2 nuovi volumi edilizi e la scala di accesso al lastrico solare) allo stato non hanno alcun valore di mercato poiché da rimuovere a cura e spese dei responsabili (in questo caso gli eredi della *de cuius*).

Stante l'impossibilità di accedere con mezzi meccanici al giardino posteriore dell'abitazione ove si trovano i suddetti manufatti, la loro demolizione dovrà essere eseguita con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici.

Il costo unitario di demolizione è pari ad euro 250 a mc valutato per la cubatura effettiva delle parti demolite (Rif. prezziario Regionale 2012), i volumi da rimuovere sono circa 32 mc ed il costo totale di demolizione risulta di euro  $(250 \times 32) = 8.000,00$ .

Occorre poi considerare il carico del materiale demolito, di fatto eseguibile solo a mano, il trasporto ed il conferimento a discarica.

Queste ulteriori operazioni hanno un costo unitario stimabile in euro 25 a mc (carico e trasporto) ed euro 2,4 a q.li per il conferimento a discarica (rif. Prezziario Regionale).

In totale si stimano euro  $(32 \times 25) = 800,00$  per il carico ed il trasporto ed euro  $(32 \times 1,4 \times 2,4) \cong 107,00$  per il conferimento in discarica (1 mc di materiale demolito ha un peso medio di 1,4 q.li).

I costi tecnici per la demolizione (DIA) sono valutabili in euro 1.500,00.

Il totale delle detrazioni risulta pertanto di euro

$(15.150,00+8.000,00+800,00+107,00+1.500,00)=25.560,00$  (valore arrotondato).

### **5) Maggiorazione per il potenziale edilizio ancora esprimibile dal terreno**

Con una superficie fondiaria di 331 mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  la volumetria massima costruibile è  $(331 \times 5) = 1.655 \text{ mc}$ .

Di questi 531 mc già esistono (la parte autorizzata con difformità sanabili) e ne restano 1.124 mc per ampliamenti che, con un'altezza lorda di piano di 3 mt  $(2.70+0.30)$ , consentono la realizzazione di ulteriori  $(1.124/3) \cong 374 \text{ mq}$  abitabili.

Il valore di mercato per le nuove costruzioni è di circa 900,00 €/mq [fonte: OMI] ed il valore complessivo per le eventuali nuove volumetrie risulta di euro  $(374 \times 900) = 336.600,00$ .

L'incidenza del valore del "terreno" di costruzione è in genere compresa fra il 10% ed il 30% del valore dell'edificio.

Assumendo il valore medio del 15% si ottiene la maggiorazione per potenziale edilizio ancora esprimibile di € 50.490,00.

Tale importo è il valore di mercato del lastrico solare e della porzione di giardino ricadente nel 70% del rapporto di copertura che non sono stati considerati nel calcolo della superficie commerciale, poiché di valore palesemente superiore.

### **6) Valore di mercato dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione nello stato di fatto in cui si trova è pertanto di €.  $(64.000-25.560+50.490) = 88.930,00$ .

**7) Somme di danaro esistenti sul c/c acceso presso l'agenzia di AAAA della Banca BBBB alla data della morte della *de cuius***

In atti vi sono gli estratti conto da 01/04/2000 al 31/03/2010 del c/c n. 650783-33 acceso presso la Banca BBBB (poi divenuta ..... ) e co-intestato ai Sigg. Bianchi Valerio e Rossi Sofia.

Alla data della morte della *de cuius*, avvenuta il 15 aprile 2004 il saldo per valuta su c/c risultava di +19.411,81 euro.

L'importo è al lordo delle aliquote del canone mensile, dell'imposta di bollo trimestrale e delle competenze che, insieme, sono pari ad euro 5,2 da sottrarsi ai 19.411,81.

Il 50% delle somme di danaro esistenti sul c/c acceso presso l'agenzia di AAAA della Banca BBBB alla data della morte della *de cuius* è quindi pari a euro  $(19.411,81-5,2)/2=9.703,30$ .

Le parti non hanno prodotto alcuna osservazione alla CT. Rispetto alla versione in bozza sono state apportate alcune correzioni ortografiche e lessicali (Rif. Errata corrige a piè di pagina).

Tanto si doveva.

Il CTU

Ing. Sergio Scardia

**Errata Corrige rispetto alla relazione in Bozza;**

pag.2 rigo 26: *3,31* al posto di *33,1*

pag 2 rigo 31: *riportati* al posto di *riportate*;

pag 2 rigo 32 *riportato* al posto di *riportati*;

pag 5 rigo 17 *In un secondo* al posto di *un secondo*

pag. 6 penultimo rigo *Nel caso di che trattasi* al posto di *Nel di che trattasi*

pag. 6 ultimo rigo *compresa nel* al posto di *eccedente il*